



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Verkstaden i Hässleholm (716406-3047) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens 29:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1989 på fastigheten Bokeberg 20 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Drottninggatan 43-63, 65-83, 85, 87-105 i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	21	1 505
3	28	2 525
4	11	1 182
	60	5 212
Garage	34	
Parkeringsplatser	26	

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2017, varvid 26 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Lars Brynk	ordförande, vald till stämman 2019
Göran Persson	vice ordförande, vald till stämman 2019
Agneta Lejmyr	sekreterare, vald till stämman 2018
Patrik Ståhlberg	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Conny Bengtsson	ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Eva Boklund med Maj-Britt Lundqvist som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Håkan Persson och Jonny Rask med Håkan Persson som sammankallande.

Föreningens representant till fullmäktige i HSB Skåne har varit Lars Brynk och Agneta Lejmyr.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Försäljning Sverige AB	elavtal, elkraft
E.ON	elavtal, nät
Hässleholms Miljö	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV, kollektivt bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	trappstädning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2009
OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) är utförd år 2012

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 15 augusti 2017 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom brister kring ventilationen framförallt i hus 85. Styrelsen har beslutat att 2018 genomföra en större översyn med kontroller och justering, samt rensning av kanaler och byte av utslitna delar gällande ventilationen i föreningens samtliga byggnader och lägenheter. I samband med detta kommer även OVK (obligatorisk ventilationskontroll) besiktning att utföras. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder
Reparation och modernisering av hissen i hus 85

De senaste åren har föreningen genomfört större underhållsåtgärder eller investeringar i fastigheten:
Reparation och modernisering av hissen i hus 85, utfört år 2017.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Ventilationsförbättringar

Soprumsförbättringar

Byta av garageportar samt målning av garagen

Målning av plåtar i området

Kraftig nedskärning av buskar och häckar som med åren blivit för breda och höga

Planerade åtgärder ska finansieras med egna likvida medel.

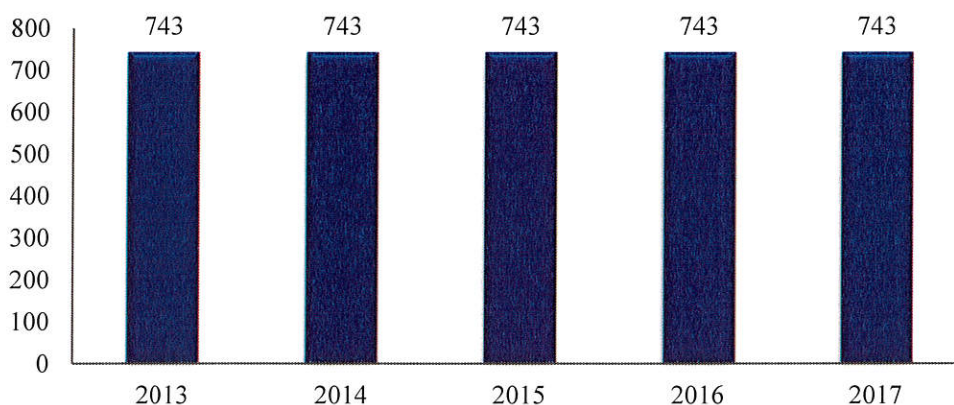


Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 743 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 183 219 kr. Under året har föreningen amorterat 550 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 42 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	67
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	67

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 4 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.



Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 989	3 978	3 979	3 976
Resultat efter finansiella poster, tkr	795	1 086	1 045	953
Eget kapital, tkr	13 837	13 041	11 955	10 910
Taxeringsvärde, tkr	40 112	40 112	35 301	35 569
-varav byggnad, tkr	30 551	30 551	27 414	27 682
Soliditet	37%	35%	31%	28%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	743	743	743	743
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 448	4 554	5 049	5 155
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	117	178	173	178
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	58%	59%	75%	76%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	165	138	120	122
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	127	27	48	62
Avskrivning/m ² byggnadsyta	70	70	70	70

En snittlägenhet på 87 m² kan förenklat sägas vara belånad med 387 000 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 87 m² belöper en månadsavgift om ca 5 400 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 799 283	136 721	5 483 954	2 535 367	1 085 878	13 041 203
Balanseras i ny räkning				1 085 878	-1 085 878	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			862 000	-862 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-661 401	661 401		0
Årets resultat					795 381	795 381
Belopp vid årets utgång	3 799 283	136 721	5 684 553	3 420 646	795 381	13 836 584



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 621 245
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-862 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	661 401
Årets resultat	795 381
Summa till stämmans förfogande	4 216 027

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 216 027
-------------------------	-----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 989 280	3 977 589
Summa rörelseintäkter		3 989 280	3 977 589
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 052 714	-1 460 711
Övriga externa kostnader	3	-60 387	-51 835
Personalkostnader	4	-103 667	-98 452
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-365 569	-365 569
Summa rörelsekostnader		-2 582 336	-1 976 567
Rörelseresultat		1 406 944	2 001 022
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		641	15 430
Räntekostnader och liknande resultatposter		-612 204	-930 574
Summa finansiella poster		-611 563	-915 144
Resultat efter finansiella poster		795 381	1 085 878
Årets resultat		795 381	1 085 878

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	795 381	1 085 878
Reservering till fond för yttre underhåll	-862 000	-718 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	661 401	138 876
Över-/underskott efter disposition av underhåll	594 782	506 754

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
-------------	-----	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

35 232 327

35 597 896

Summa materiella anläggningstillgångar

35 232 327

35 597 896

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

6

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar**35 232 827****35 598 396****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

7

647 237

646 737

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

67 825

100 585

Summa kortfristiga fordringar

715 062

747 322

Kassa och bank

Kassa och bank

9

1 930 439

1 360 876

Summa kassa och bank

1 930 439

1 360 876

Summa omsättningstillgångar**2 645 501****2 108 198****SUMMA TILLGÅNGAR****37 878 328****37 706 594**

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 936 004	3 936 004
Fond för yttre underhåll		5 684 553	5 483 954
<i>Summa bundet eget kapital</i>		9 620 557	9 419 958
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 420 646	2 535 367
Årets resultat		795 381	1 085 878
<i>Summa fritt eget kapital</i>		4 216 027	3 621 245
Summa eget kapital		13 836 584	13 041 203
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	22 633 219	23 183 219
Summa långfristiga skulder		22 633 219	23 183 219
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	550 000	550 000
Leverantörsskulder		253 588	318 189
Skatteskulder		8 062	5 759
Övriga skulder	12	650	2 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	596 225	605 364
Summa kortfristiga skulder		1 408 525	1 482 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 878 328	37 706 594

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 406 944	2 001 022
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		365 569	365 569
		1 772 513	2 366 591
Erhållen ränta		641	16 112
Erlagd ränta		-633 184	-861 865
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		1 139 970	1 520 839
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		32 913	4 758
Ökning/minskning av rörelseskulder		-52 666	149 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 120 217	1 675 058
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-550 000	-2 580 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-550 000	-2 580 500
Årets kassaflöde		570 217	-905 442
Likvida medel vid årets början		2 006 206	2 911 647
Likvida medel vid årets slut	14	2 576 422	2 006 206
		570 217	-905 442

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningstid på byggnader: 96 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	19 449 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

1 Nettoomsättning **2017** **2016**

Hysesintäkter övrigt	111 700	100 520
Årsavgifter bostäder	3 871 308	3 871 308
Intäkter pant, överlåtelse	6 272	5 761
Summa nettoomsättning	3 989 280	3 977 589

2 Driftskostnader **2017** **2016**

Löpande underhåll	84 795	56 315
Underhåll enligt plan	661 401	138 876
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	0	203
Snöröjning	11 569	18 948
Hissbesiktning	0	1 204
El	118 120	122 442
Uppvärmning	257 469	279 018
Vatten, avlopp	155 123	158 980
Renhållning	77 896	50 902
Kabel-TV, internet	118 365	117 760
Fastighetsförsäkringspremier	43 222	42 895
Fastighetsskatt	116 522	114 219
Förvaltningsavtal	408 233	358 950
Summa drift	2 052 714	1 460 711

3 Övriga externa kostnader **2017** **2016**

Kostnader för transportmedel och transporter	0	199
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	0	1 639
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	155	86
Externt revisionsarvode	9 138	8 538
Kostnader pant, överlåtelse	8 546	7 028
Övriga förvaltningskostnader	18 120	15 045
Övriga externa tjänster	5 428	300
Medlemsavgifter	19 000	19 000
Summa övriga externa kostnader	60 387	51 835



4 Personalkostnader	2017	2016
Löner för anställda	2 300	1 000
Arvode styrelsen	46 400	32 850
Övrig lön/ersättning styrelsen	28 000	50 200
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga ersättningar och förmåner	3 155	1 980
Pensionskostnader	184	483
Sociala avgifter	19 628	7 939
Summa personalkostnader	103 667	98 452

5 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31			
Byggnaderna är helt avskrivna år: 2109					
	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande-period	Redov värde 2017-12-31
Ursprunglig byggnad	46 807 054	-12 809 158	-365 569	1990-2109	33 632 327
Ursprunglig mark	1 600 000				1 600 000
Byggnader	48 407 054	-12 809 158	-365 569		35 232 327

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden byggnader	46 807 054	46 807 054
Ingående anskaffningsvärden mark	1 600 000	1 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 407 054	48 407 054

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-8 009 158	-7 643 589
Årets avskrivningar	-365 569	-365 569
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 374 727	-8 009 158

Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan

Ingående nedskrivningar	-4 800 000	-4 800 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 800 000	-4 800 000

Redovisat värde

35 232 327 35 597 896

Taxeringsvärde

2017-12-31 2016-12-31

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	30 246 000	30 246 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	305 000	305 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	8 888 000	8 888 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	673 000	673 000
Summa taxeringsvärde	40 112 000	40 112 000

Fastighetsbeteckning: Bokeberg 20

Värdeår: 1990

Byggnadsår: 1989

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 15.

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

**7 Övriga fordringar****2017-12-31 2016-12-31**

Skattekonto		1 254	1 407
Avräkningskonto HSB Skåne		645 983	645 330
Summa övriga fordringar		647 237	646 737

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2017-12-31 2016-12-31**

Förutbetald va		26 278	14 976
Förutbetald försäkring		0	43 222
Förutbetald kabel-tv		29 841	29 578
Förutbetalda sociala kostnader		0	98
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 706	12 711
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 825	100 585

9 Kassa och bank**2017-12-31 2016-12-31**

Handkassa		0	948
Sparbanken Skåne transaktionskonto		1 930 439	1 359 928
Summa kassa och bank		1 930 439	1 360 876

10 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

11 Övriga skulder till kreditinstitut**2017-12-31 2016-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Swedbank Hyp AB	3,36%	2018-04-27	0	8 284 719	8 284 719
Swedbank Hyp AB	3,40%	2018-10-25	500 000	4 975 000	5 475 000
Sparbanken Göinge	1,26%	2019-09-20	50 000	1 923 500	1 973 500
Swedbank Hyp AB	1,35%	2021-03-25	0	8 000 000	8 000 000
			550 000	23 183 219	23 733 219

Nästa års amortering beräknas uppgå till	550 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	22 633 219	23 183 219

Genomsnittsränta vid årets utgång	2,50%
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	2 200 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	20 433 219

12 Övriga skulder**2017-12-31 2016-12-31**

Mervärdesskatt	650	1 355
Övriga kortfristiga skulder	0	1 505
Utgående värde	650	2 860

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2017-12-31 2016-12-31**

Upplupen el	187	358
Förutbetalda månavgifter/hyror	423 353	430 566
Upplupna räntekostnader	98 391	119 371
Beräknat arvode för revision	9 138	8 538
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 156	46 531
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	596 225	605 364



14 Likvida medel vid årets slut

2017-12-31 2016-12-31

Kassamedel	0	948
Tillgodohandvanden hos banker och andra kreditinstitut	1 930 439	1 359 928
Kortfristiga, likvida placeringar	645 983	645 330
Sammanställning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys	2 576 422	2 006 206

15 Ställda säkerheter


2017-12-31 2016-12-31

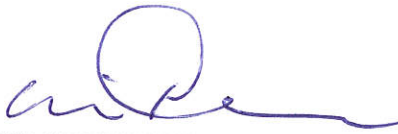
Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	45 733 000	45 733 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	45 733 000	45 733 000

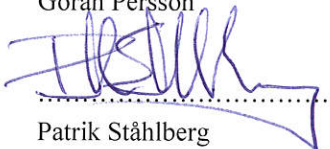
Hässleholm 2018-04-05
ort och datum


Lars Brynk



Agneta Lejmyr


Conny Bengtsson


Göran Persson


Patrik Ståhlberg

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2018-04-05


Eva Boklund
Av föreningen vald revisor


Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Verkstaden i Hässleholm, org.nr. 716406-3047

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Verkstaden i Hässleholm för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Verkstaden i Hässleholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hässleholm 180405

ort och datum

Eva Boklund

Eva Boklund

Av föreningen vald
revisor

Camilla Baklund

Camilla Baklund

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor